

## PALOASEMAN MUUTOSTYÖURAKAN SUUNNITTELUTYÖN KESKEYTTÄMINEN

Kh 27.09.2021 § 141

Valmistelija kunnanjohtaja Jukka Hillukkala, puh. 040 150 5201

Toholammin kunta ja Rakennusurakointi J. Välikangas Oy solmivat 17.6.2021 kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupan kohteena oleva kiinteistö osoitteessa Juustotie 41, Toholammin (kiinteistötunnus 849-401-71-53) siirtyisi esisopimuksen ehtojen täytyessä kunnan omistukseen. Kyseessä on kiinteistö, joka kaupan toteutuessa olisi tarkoitus muuttaa uudeksi paloasemaksi. Myös esisopimuksen liitteenä olevassa kauppa-kirjaluonnoksessa todetaan, että kunta on tehnyt esisopimuksen tarkoituksena ostaa kiinteistö paloasemakäyttöön (kauppakirjan kohta 2.5.).

Kunnanhallituksen päätöksestä 15.2.2021 § 19, jolla kunta on päättänyt kiinteistön hankinnasta paloasemakäyttöön, on tehty kunnallisvalitus Vaasan hallinto-oikeuteen (20524/2021). Kunnanhallituksen päätös ei siten ole lainvoimainen, mutta suunnittelua käsittävää valmistelutyötä on tehty kuntalain 143 §:n nojalla.

Kunnan suunnitelman mukaan kiinteistössä olisi käynnistetty muutostyöurakka sen jälkeen, kun muutostyötä koskevat rakenne- ja muut suunnitelmat olisivat valmistuneet. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnan kolmannelta taholta tilaaman muutostyöurakan suunnittelun aikana kaupan kohteeseen liittyen on kuitenkin ilmennyt sellaisia odottamattomia puutteita rakennuksen rakentamistavaiheen dokumentoinnissa, joka ei mahdollista suunnittelutyön jatkamista kaavaillulla tavalla.

Kunnan pääsuunnittelijaksi valitsema Kimmo Heikkilä Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy:stä on todennut kunnalle antamassaan lausunnossa seuraavasti viitaten juuri puutteelliseen rakennusaikaiseen dokumentointiin:

”Rakennesuunnittelija Mika Pulkkinen, ins. AMK, PMJ Service Oy, on ilmoittanut kantanaan, että rakennesuunnittelua ei ole mahdollista jatkaa käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Mikäli suunnitelmia ei ole käytettävissä, on olevat rakenteet tutkittava tekemällä riittävä määrä rakenneavauksia, joiden perusteella voidaan päätellä raudoitukset ym. tekniset ratkaisut. Tällöinkin suunnittelu osittain joudutaan tekemään oletusten pohjalta.”

Edelleen Heikkilä on johtopäätöksensä todennut seuraavaa:

”Edellä todetun perusteella pääsuunnittelijan ominaisuudessa minun on todettava, että riittäviä lähtötietoja hallin saneerauksen rakennesuunnittelun jatkamiseksi ei ole, koska alkuperäisiä suunnitelmia tai tutkimuksia olevista rakenteista ei ole käytettävissä.”

Kunnan korjausurakoinnille (paloasemaksi muuttaminen) tilaama pääsuunnittelija ja rakennesuunnittelija ovat siten todenneet, että eivät voi jatkaa työtään, tai jos sitä jatketaan, joudutaan rakennuksessa tekemään raken-

teiden avauksia nykyrakenteiden selvittämiseksi, ja tällöinkin suunnittelu perustuisi osin oletuksiin. Tämä puolestaan on johtamassa siihen, että rakennuksen muuttaminen paloasemakiinteistöksi ei ole mahdollista kunnan kannalta välttämättömässä aikataulussa eikä kunnan kannalta ennakoituihin kustannuksiin. Tässä tilanteessa suunnittelutyö on perusteltua keskeyttää toistaiseksi ja huolella arvioitava sekä mahdolliset lisäkustannukset että ylipäättänsä edellytykset käyttää rakennusta paloasemana ottaen huomioon ilmi tulleet seikat.

Edellä sanotun johdosta kunta on toimittanut kiinteistön nykyiselle omistajalle ja esisopimuksen osapuolelle Välikankaalle reklamaation kaupan kohteessa olevista puutteista. Reklamaatiolla kunta haluaa varmistaa, että se voi tarvittaessa oikeudellisin toimin turvata kunnan edun asiassa.

Kunta on siis tehnyt vasta esisopimuksen. Kunnan käytämän juridisen neuvonantajan alustava arvio on, että kunta pystyy kunnan niin päättäessä vetäytymään esisopimuksesta ottaen huomioon kaikki ilmi tulleet seikat. Mikäli sopijapuoli riitauttaisi tällaisen esisopimuksesta vetäytymisen, käsiteläisiin asia käräjäoikeudessa.

Palosuojelurahaston avustus kiinteistön muuttamiseksi paloasemakiinteistöksi on saatu. Alustavan tiedon mukaan palosuojelun avustukselle voidaan hakea jatkoaikaa ja avustus voi olla käytettävissä, vaikka hanke lykääntyy ja vaikka paloaseman sijainti muuttuisi.

Ilmenneiden puutteiden johdosta kunnan arvioitavaksi nyt jää, ostaako se kiinteistön sillä riskillä, että muutostyöurakka tulee merkittävästi arvioitua kalliimmaksi (kunta on saanut pääsuunnittelijalta arvion lisäkustannuksista) ja lähes varmuudella myös viivästyy.

Kunta antoi Rakennusurakointi J. Välikankaalle aikaa 2.9.2021 klo 15.00 asti toimittaa puuttuvat asiakirjat. Myyjälle oli jo aiemmin annettu aikaa elokuussa 2021 toimittaa kyseiset asiakirjat, jonka vuoksi reklamaatiossa annettu lisäaika katsotaan kohtuulliseksi ja riittäväksi. Välikangas ei ole toimittanut mitään lisäaineistoa tai pyydettyjä dokumentteja. Kunta on edelleen 8.9.2021 Välikankaalle toimitetussa viestissä antanut 13.9.2021 klo 11.00 mennessä (jatkettu 17.9.2021 asti) mahdollisuuden täsmentää, mitä mahdollisia toimia ja sovinnollista ratkaisua Välikankaalla on esittää. Kiinteistön myyjällä on siten ollut reilusti yli kuukausi aikaa esittää konkreettisia ratkaisuehdotuksia siitä, miten se korjaisi tilanteen ostajan kannalta kohtuullisella tavalla. Kunnan näkemyksen mukaan tällaisia ehdotuksia ei ole saatu myyjältä.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää, että kunta

1) toteaa kunnan lähettäneen 26.8.2021 reklamaation kiinteistön myyjälle suunnittelun esteenä olevista asioista, jotka ilmenee oheismateriaalista, ja

2) keskeyttää muutostyöurakan suunnittelun toistaiseksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

